

# “好房子”，到底“好”在哪？

## ——八大亮点勾勒幸福生活图景

住房承载着亿万家庭的安居梦想，是衡量民生福祉的重要标尺。

从今年全国两会期间“好房子”首入政府工作报告到5月《住宅项目规范》正式实施，再到6月初，住房城乡建设部召开新闻发布会，进一步推动“好房子”建设……今年以来，“好房子”建设步入快车道。

面对新时代的新命题，如何响应政策倡导，推动行业企稳向好？今年，由市城市集团下属城信公司打造的晴屿望湖和咏山望湖两个项目相继在湖州落地。作为我市中心城区首批新一代好房子项目，晴屿望湖和咏山望湖围绕“安全、舒适、绿色、智慧”的核心理念，全方位迭代研新，重磅打造湖州新一代人居样本。

那么，新一代“好房子”到底“好”在哪里？跟着亮点解读，一起来看看吧！



### 亮点1

#### 阳台更大，呈现会呼吸的空中花园

晴屿望湖阳台进深最大2.4米，最大面积超40平方米，270°广角观景视野，可以栽花、茶话会、棋牌等场景随时切换。咏山望湖阳台进深最大做到2.8米，排屋赠送户外平台面积户均至少40平方米以上。



### 亮点5

#### 保温更好，空鼓更少

新规范规定：

新增对外窗、外墙外保温系统的设计年限要求，解决长期困扰居民问题，如：外墙脱落等安全隐患、室内夏天无法隔绝外部热量、冬天热量容易散失等。

晴屿望湖、咏山望湖两个项目都采用了新型保温材料，大大减少外保温厚度，有效避免外墙保温脱落风险，同时因为保温性能更好，可以避免内保温厚度过厚（相对普通住宅，内保温砂浆厚度最大减少25毫米），有效增加户内使用面积，减少空鼓情况。

### 亮点2

#### 层高更高，户型更优

新规范规定：

新建住宅建筑的层高和室内净高应符合下列规定：层高不应低于3.00米；卧室、起居室的室内净高不应低于2.60米，局部净高不应低于2.20米，且局部净高低于2.60米的面积不应大于室内使用面积的1/3。

医学杂志《柳叶刀》(Lancet)研究显示，近30年来中国人的身高越来越高，19岁中国男性的平均身高为175.7厘米，中国女性的平均身高为163.5厘米。因此，住宅层高由“宜为2.8米”提升为“不应低于3.00米”，卧室、起居室内净高从2.40米提高到2.60米。

晴屿望湖项目洋房首层达4.15米，高层层高3.1米，洋房层高3.15米。咏山望湖项目洋房首层达3.8米，200平方米以下户型层高3.15米，200平方米以上户型3.2米，排屋首层层高3.6米，远超国家3.0米层高标准。

所有户型均为南向大面宽户型，咏山望湖项目起步四房向南，洋房最大面宽达20米，排屋最大面宽达14米。充分考虑入户感受，最小入户门1.3米宽，部分户型甚至可以做到双开门入户体验。打造LDKG一体大客厅，客厅无剪力墙设计，优化房梁（常规高度为500毫米）和立柱，户内净高相对常规住宅增加约450毫米，业主可以根据自己喜好，实现“客厅+X”的组合空间。高出的空间，观景、采光、装修收纳都更多一点。



### 亮点6

#### 超多赠送，“使用率”更高

洋房、排屋做到户户有花园，充分利用湖州“好房子”规范政策，赠送露台等大面积可拓展空间，超过100%的“使用率”。洋房阳台、露台最大面积超40平方米，咏山望湖的排屋露台、夹层、阳台等大面积空间赠送共达70平方米以上，边套花园最大达400平方米，罕见高附赠率。

### 亮点3

#### 隔音更好，私密性更佳

新规范规定：

住宅卧室、起居室内与相邻房间之间墙、楼板的隔声性能应符合下列规定：卧室、起居室楼板的计权标准化撞击声压级不应大于65dB。

计权标准化撞击声压级从旧规<75dB优化至≤65dB，降噪幅度达13%，可大幅减少撞击噪声，显著提升居住环境的舒适度。

咏山望湖对活动空间结构楼板进行加厚处理，常规板厚140至160毫米，而咏山望湖199平方米的户型部分板厚达200毫米，289平方米户型部分板厚达250毫米，同时搭配保温和建筑面层，大大提高上下楼层间的隔音效果；南向外窗、凸窗采用三玻两腔隔热铝合金窗，整体隔声效果更好。电梯设置远离卧室，且电梯自身配备了静音运行设备，内部空调搭配窄边框出风口设计，确保无声体验。

此外，咏山望湖洋房电梯200平方米以下做到一梯二户，200平方米以上做到一梯一户，每户单独入户空间，确保私密性。通过墙、格栅设置和南向设置露台，侧向设置露台的布局，实现同层不可视，上下不可见，相对传统住区的阳台私密性更高。

### 亮点7

#### 配套全面，物业服务更好

两个项目均在一楼设置大量配套架空层。咏山望湖规划并实景展示约2000平方米“湖山九境”九大主题架空层，涵盖咖啡馆、健身房、儿童游乐区、青少年活动区、书吧绘本室、酒窖、茶室、4点半学堂，数十个邻里社交场景空间。晴屿望湖每个架空层都有不同主题，例如童玩区、阅读区、健身区等。此外，晴屿望湖园区中央设置了780平方米的水景，还配有浮桥、茶亭、滨水卡座等；小区还设有私宴厅、咖啡吧、艺术长廊等。

好房子配好服务，两个项目由市城市集团旗下混改公司滨江悦湖物业公司进行物业管理，将以管家式高端物业服务，满足业主高品质生活需求。



### 亮点4

#### 日照更足，防水防潮更好

新规范规定：

从原有的“每套住宅应至少有一个居住空间能获得冬季日照”提升到“每套住宅应至少有一个卧室和起居空间能满足日照”，对于住宅的日照要求大大提升。

咏山望湖洋房南北楼间距超40米，排屋楼间距约15米，远超常规洋房、排屋楼间距要求，小区内标高比周边标高约2米，项目地下室和屋面采用三道防水构造，卫生间地面采用两道防水构造，层层防护，在采光、日照、防潮防水等方面远超普通住宅项目。



### 亮点8

#### 智能家居系统，让未来住进生活

户外采用人脸识别系统形成基础安防体系。咏山望湖样板房内配置智能家居系统展示未来生活场景，从入户开始您就可以体验到全屋智能带来的便捷，以智家智能主机为中央控制系统，采用PLC和全屋高速WiFi为稳定可靠的连接通过语音、传感器、中控面板、智慧生活App等便捷交互方式智控全屋，并与智能生态产品联动，共同构筑高智感照明、空调、影音娱乐等生活场景，例如入户门厅智能收纳消毒系统、智能岛台厨房拓展系统、客厅智能场景系统以及卧室AI辅助康养监测系统。

在适老化建设方面，样板房老人房特别配置了AI辅助康养传感器，提供了7\*24小时实时监测，发生跌倒突发状况时第一时间进行警报及推送消息给家人，确保第一时间进行救治。

甚至实现了让房子会呼吸、会感应的场景，下雨自动感应关窗、二氧化碳浓度及室内甲醛浓度超标自动开窗，通过中控屏及手机实时掌控室内空气状态，让空气会思考，呼吸也不将就。

